



# भारत का राजपत्र The Gazette of India

असाधारण

EXTRAORDINARY

भाग III—खण्ड 4

PART III—Section 4

प्राधिकार से प्रकाशित

PUBLISHED BY AUTHORITY

सं. 463]

नई दिल्ली, शुक्रवार, दिसम्बर 8, 2017/अग्रहायण 17, 1939

No. 463]

NEW DELHI, FRIDAY, DECEMBER 8, 2017/ AGRAHAYANA 17, 1939

## महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण

## अधिसूचना

मुंबई, 22 नवम्बर 2017

**सं. टीएएमपी/49/2017-एमबीपीटी.**—महापत्तन न्यास अधिनियम, 1963 (1963 के 38) की धारा 49 द्वारा प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण, एतद्वारा मुंबई पत्तन न्यास(एमबीपीटी) वर्कशॉप में भूमि और संरचनाओं के लीज़ किराये के निर्धारण के लिए, संलग्न आदेशानुसार मुंबई पत्तन न्यास(एमबीपीटी) से प्राप्त प्रस्ताव का निपटान करता है।

## महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण

**मामला सं. टीएएमपी/49/2017-एमबीपीटी**

मुंबई पत्तन न्यास

---

आवेदक

## कोरम:

- (i). श्री टी. एस. बालसुब्रमनियन, सदस्य(वित्त)
- (ii). श्री रजत सच्चर, सदस्य(आर्थिक)

## आदेश

(नवंबर, 2017 के 14वें दिन पारित)

यह मामला भारतीय तट रक्षक (आईसीजी) की प्रदूषण प्रतिक्रिया टीम के लिए वैकल्पिक स्थल के आवंटन हेतु किराये के निर्धारण के लिए मुंबई पत्तन न्यास (एमबीपीटी) द्वारा प्रस्तुत एक प्रस्ताव से संबद्ध है।

2.1. एमबीपीटी ने अपने पत्र संख्या एफए/ओईईए/एल-40(89)/डीटी II/859 दिनांक 1 जून 2017 को उपरोक्त विषय पर प्रस्ताव दायर किया है। इसके प्रस्ताव में एमबीपीटी द्वारा बनाए गए मुख्य बिंदु नीचे संक्षेप में दिए गए हैं:

- (i) बोर्ड ने टी.आर. सं. 98 दिनांक 29.11.2016 के माध्यम से भारतीय तटरक्षक बल (आईसीजी) को 5 वर्षों की अवधि के लिए 1638(लगभग) वर्ग मीटर के क्षेत्र को आवंटन मंजूरी दी है जिसमें बॉयलर शॉप के दो शेड और एमबीपीटी कार्यशाला के लगभग 1415 वर्ग मीटर का कार्यशाला क्षेत्र और आसन्न कार्यालय स्थान के लिए लगभग 223 वर्ग मीटर क्षेत्र, उनके प्रदूषण प्रतिक्रिया टीम आवास के लिए शामिल है।

- (ii). मूल्यांकक, अर्थात् मैसर्स जी.ए. एडवाइज़री प्राइवेट लिमिटेड ने भू-नीति-2014 के अनुसार मूल्यांकन के लिए पांच कारकों में भूमि आवंटन समिति ने पाया कि पोर्ट में या उनकी खोजानुसार, मूल्यांकक द्वारा, मूल्यों की अनुपलब्धता के कारण तीन कारकों के लिए मूल्य, रिपोर्ट में नहीं बताया गया है। चूंकि 4 श्रेणियों के तहत निर्माण और भूमि के निर्माण के लिए रेडी रेकनर -2016 में उपलब्ध दरें इस प्रकार के शेड और कार्यालय स्थान के साथ तुलनीय नहीं हैं, शेडों और कार्यालय स्थान का मूल्यांकन करने के लिए मूल्यांकक द्वारा अपनाई गई पद्धति मान्य है।

- (iii) मूल्यांकक द्वारा प्रस्तुत मूल्यांकन का सारांश निम्नानुसार है:

प्लॉट का विवरण	राज्य सरकार का रेडी रेकनर 2017* (रू. में)	वास्तविक लेन-देन अनुसार दर	स्वीकार्य उच्चतम निविदा सह निलामी दर	मूल्यांकक द्वारा अपनायी गई दर (रू. में)	संपदा विभाग के अनुसार दर
बॉयलर शॉप शेड	27,100	पत्तन न्यास के अधिकारियों के साथ हुई हमारी चर्चा और खोज के अनुसार इस क्षेत्र में इतने बड़े पैमाने पर 30 वर्षों की पट्टा नीति के अंतर्गत इस संपदा का पिछले 3 वर्षों में ऐसा कोई लेन-देन नहीं हुआ है।	पत्तन न्यास के अधिकारियों के साथ हुई हमारी चर्चा और खोज के अनुसार इस क्षेत्र में इतने बड़े पैमाने पर 30 वर्षों की पट्टा नीति के अंतर्गत इस संपदा का पिछले 3 वर्षों में ऐसा कोई लेन-देन नहीं हुआ है।	27100.00*	पत्तन न्यास संपदा विभाग के साथ हुई चर्चा के अनुसार इस क्षेत्र में इतने बड़े पैमाने पर पिछले 3 वर्षों में 30 वर्षों की पट्टा नीति के अंतर्गत ऐसा कोई लेन-देन नहीं हुआ है।
लोको मरम्मत शेड				10000.00**	
विस्तार केंद्र (बॉयलर शॉप के साथ आसन्न कार्यालय स्थल)				8500.00***	
				27100.00*	
				8500.00**	

#### चिन्ह विवरण:

- \* भूमि की दर- प्रति वर्ग मीटर  
 \*\* निर्माण दर - प्रति वर्ग मीटर  
 \*\*\* बॉयलर शॉप के दो-मंजिला कार्यालय भवन और शेड के अंदर लोको मरम्मत शॉप का अस्थायी कार्यालय शेड की दर।

- (iv) एमवीपीटी ने भूमि आवंटन समिति (एलएसी) की 15 अप्रैल 2017 की रिपोर्ट अग्रेषित कर दी है। एलएसी ने भूमि के लिए दर की, रेडी रेकनर 2017 के अनुसार सिफारिश की है और शेड कार्यालय के मूल्यांकन के लिए मूल्यांकक द्वारा अपनाई गई पद्धति को स्वीकार किया गया है।
- (v) मझगांव क्षेत्र में भूमि के लिए स्टाम्प ड्यूटी रेडी रेकनर, 2017 के अनुसार रू. 27,100/- प्रति वर्ग मीटर की दर से विचार किया गया है। इसके अलावा, प्रस्ताव में एमवीपीटी द्वारा प्रस्तुत प्ररूप मूल्यांकन रिपोर्ट के अनुसार मूल्यांकन, लोको मरम्मत शॉप, बॉयलर शॉप और विस्तार कार्यालय निर्माण के मूल्यों पर, मूल्यांकनकर्ता द्वारा निर्माण, अवशिष्ट जीवन और नगर निगम 2016-17 के लिए नए प्रचलित दर पर विचार करके किया गया है। मूल्यांकन रिपोर्ट का संबंधित उद्धरण नीचे दिया गया है:

क्रम सं.	विवरण	लोको मरम्मत शॉप	अस्थायी कार्यालय शेड	बॉयलर शॉप	दोमजिला कार्यालय भवन	कार्यालय केंद्र का विस्तार
1	निर्माण का वर्ष	1956	1956	1956	1956	1956
2	आयु वर्ष में	60	60	60	60	60

3	निर्मित क्षेत्र (वर्ग मीटर में)	741	59	780	46.86	218
4	नगर निगम क्षेत्र (2016-17) के लिए नए निर्माण की दरें	25000	21250	25000	21250	21250
5	कम निर्माण विनिर्देशन के कारण समायोजन कारक (%)	0.75	0.75	0.75	0.75	0.75
6	अपनायी गई निर्माण दर (रुपए / पीएसएम)	18750	15937.5	18750	15937.5	15937.5
7	सकल वर्तमान प्रतिस्थापन लागत (भारतीय मुद्रा में)	13893750	940312.5	14625000	746831.3	3474375
8	कबाड़ का मूल्य @ 10% (भारतीय मुद्रा में)	1389375	94031.25	1462500	74683.13	347437.5
9	जीवन	90	90	90	90	90
10	अवशिष्ट जीवन	30	30	30	30	30
11	शुद्ध वर्तमान प्रतिस्थापन लागत (भारतीय मुद्रा में)	12504375	846281.3	13162500	672148.1	3126938
12	अवशिष्ट मूल्य	4168125	282093.8	4387500	224049.4	1042313
14	अवमूल्यन प्रतिस्थापन लागत - जैसा कि मूल्यांकन रिपोर्ट में दिया गया है	<b>5557500</b>	378016	<b>5850000</b>	<b>298732.5</b>	1391792

2.2. इस प्रकार, एमबीपीटी के प्रस्ताव में निम्नलिखित के लिए अनुमोदन मांगा गया है:

स्थल	क्षेत्र (वर्ग मीटर में)	मूल्यांकक द्वारा अपनायी गई दर (प्रति वर्ग मीटर वार्षिक)	बाजार भाव	दर (प्रति वर्ग मीटर मासिक)	75 प्रतिशत रियायत सहित कुल किराया प्रभार (वार्षिक)
		रु.	रु.	रु.	रु.
<b>बॉयलर शॉप</b>					
भूमि	780	27100	21138000	135.50	317070
छत	780	10000	7800000	50.00	117000
कार्यालय केबिन	46.86	8500	398310	42.50	5974.65
<b>योग (क)</b>			<b>29336310</b>		<b>440044.65</b>
<b>लोको मरम्मत शॉप</b>					
भूमि	741	27100	20081100	135.50	301216.5
छत	741	10000	7410000	50.00	111150
कार्यालय केबिन	59	8500	501500	42.50	7522.5
<b>योग (ख)</b>			<b>27992600</b>		<b>419889</b>
<b>बॉयलर शॉप के साथ आसन्न कार्यालय स्थल का विस्तार</b>				-	
भूमि	218	27100	5907800	135.50	88617
छत	218	8500	1853000	42.50	27795
<b>योग (ग)</b>			<b>7760800</b>		<b>116412</b>
<b>कुल योग (क+ख+ग)</b>			<b>65089710</b>		<b>976345.65</b>

**ध्यान दें:-**

1. समझौते और निविदा के अनुसार निबंधन और शर्त।
  2. उपर्युक्त अनुसूची में प्रदान किए गए सभी दरों को एक वर्ष की समाप्ति के बाद प्रति वर्ष 4% से अपने आप बढ़ाया जाएगा।
  3. राज्य सरकार या किसी वैधानिक प्राधिकरण को देय के संबंध में कर/करों, कर्तव्यों, उपकर और वृद्धि के मामले में किसी भी लेवी या लेवी में वृद्धि शामिल है, वास्तविक पर लाइसेंसधारी/पट्टेदार द्वारा मिले और भुगतान किया जाएगा।
3. प्रस्ताव को स्वीकार करते समय प्रस्ताव की प्रारंभिक जांच के आधार पर, दिनांक 12 जून, 2017 के अपने पत्र के जरिए एमबीपीटी से निम्न जानकारी मांगी गई थी। अनुस्मारकों के बाद एमबीपीटी ने, 23 जून, 2017, 28 जुलाई, 2017 और 20 सितंबर, 2017 के माध्यम से कई हिस्सों में जवाब दिया है। हमारे द्वारा मांगी गई जानकारी और उस पर एमबीपीटी की प्रतिक्रिया नीचे सारणीबद्ध है:

क्रम सं.	प्राधिकरण द्वारा अपेक्षित जानकारी/स्पष्टीकरण	एमबीपीटी की प्रतिक्रिया			
(i).	अस्थायी कार्यालय शेड और कार्यालय का विस्तार केंद्र के लिए अवलमूल्यित प्रतिस्थापन लागत के परिकलन के संबंध में मूल्यांकन रिपोर्ट में कुछ त्रुटियां पाई गई हैं। इस लिए एमबीपीटी अवलमूल्यित प्रतिस्थापन लागत के परिगणन की जांच करे और उसे सही करे।	मूल्यांकन रिपोर्ट में कार्यालय के अस्थायी शेड और कार्यालय का विस्तार केंद्र की अवमूल्यित प्रतिस्थापन लागत निकालते समय मूल्यांकन रिपोर्ट को मूल्यांकक ने ठीक किया है और उसकी एक प्रति एमबीपीटी द्वारा प्रस्तुत की गई है। मूल्यांकक द्वारा पुनः गणना का विवरण इस प्रकार है:			
		क्रम सं.	विवरण	कार्यालय का अस्थायी शेड	कार्यालय का विस्तार केंद्र
		1	निर्माण का वर्ष	1956	1956
		2	उम्र वर्ष में)	60	60
		3	निर्मित क्षेत्र (वर्ग मीटर में)	59	218
		4	नगर निगम क्षेत्र (2016-17) के लिए नए निर्माण की दरें	21250	21250
		5	कम निर्माण विनिर्देशन के कारण समायोजन कारक (%)	0.75	0.75
		6	अपनायी गयी निर्माण दर (रु./प्र.व.मी.) (4 x 5)	15938	15938
		7	सकल वर्तमान प्रतिस्थापन लागत (आईएनआर) (3 x 6)	945040	3474375
		8	बचाव मूल्य @ 10% (आईएनआर) (7 x 10%)	94504	3474378
		9	शेड संरचना का कुल जीवन	90	90
		10	संरचना की आयु (2016 - 1956)	60	60
		11	अवशिष्ट जीवन (9 - 10)	30	30
		12	मूल्यह्रास (@ 1% प्रति वर्ष) (10 x 1% x 7)	567024	2084625
		13	अवमूल्यित प्रतिस्थापन लागत (आईएनआर) (7 - 12)	<b>378016</b>	<b>1389750</b>

(ii).	<p>प्रस्ताव में, नगर निगम क्षेत्र (2016-17) के लिए नई निर्माण लागत की दर के समर्थन में प्रदान किए जाने वाले मूल्यांकन रिपोर्ट में अवमूल्यन प्रतिस्थापन लागत की गणना के लिए दस्तावेजी साक्ष्य पर विचार किया गया।</p>	<p>मूल्यांकन रिपोर्ट के मूल्यांकन में नगर निगम क्षेत्र (2016-17) के लिए नई निर्माण लागत के समर्थन में दस्तावेजी सबूत एमबीपीटी द्वारा प्रस्तुत किया गया है।</p> <p>(एमबीपीटी ने रेडी रेकनर बुक के संबंधित उद्धरण को प्रस्तुत किया है जो मुंबई शहर और मुंबई उपनगरीय जिले में नगर निगम क्षेत्र के लिए नए निर्माण की दरों को वर्ष 2016-17 के लिए स्टाम्प शुल्क दर के वार्षिक विवरण के अनुसार 01.04.2016 से 31.03.2017 की अवधि के मूल्य, निर्धारण के लिए दर्शाता है, जिन्हें पुनः प्रस्तुत किया जाता है:</p> <table border="1" data-bbox="690 451 1356 1291"> <thead> <tr> <th>सं.</th><th>निर्माण का प्रकार</th><th>लागत प्रति वर्ग मी. (निर्मित) (रु. में)</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>(1)</td><td><b>आरसीसी निर्माण</b> आरसीसी स्लैब, दीवार के अंदर सीमेंट, मोर्टार के साथ बनाई गई ईंट की दीवार और प्लास्टर, टाइलों वाला फर्श</td><td>25000</td></tr> <tr> <td>(2)</td><td><b>अन्य पक्का निर्माण</b> भार-वह्य संरचना, आरसीसी स्लैब, , सीमेंट के साथ प्लास्टर की गई ईंट की दीवार, कच्चा या सीमेंट का फर्श</td><td>21250</td></tr> <tr> <td>(3)</td><td><b>कच्चा-पक्का/आधा पक्का निर्माण</b> भार-वह्य संरचना, ईंट या पत्थर की मिट्टी के गारे से चिनाई की गई दीवार, शहबार फर्श, या अन्य प्रकार के फर्श और स्लैबों के सिवाय अन्य निर्माण ।</td><td>15000</td></tr> <tr> <td>(4)</td><td><b>कच्चा निर्माण</b> मिट्टी के गारे से चिनाई की गई कच्ची दीवार, गारे का गिलाव, क्ले टाइलों/एस्बेस्टस या टिन से निर्मित छत बनी</td><td>8750</td></tr> </tbody> </table> <p><b>नोट: औद्योगिक शेड के लिए आरसीसी निर्माण कार्य के 75 प्रतिशत की दर पर विचार किया जाना चाहिए।</b></p>	सं.	निर्माण का प्रकार	लागत प्रति वर्ग मी. (निर्मित) (रु. में)	(1)	<b>आरसीसी निर्माण</b> आरसीसी स्लैब, दीवार के अंदर सीमेंट, मोर्टार के साथ बनाई गई ईंट की दीवार और प्लास्टर, टाइलों वाला फर्श	25000	(2)	<b>अन्य पक्का निर्माण</b> भार-वह्य संरचना, आरसीसी स्लैब, , सीमेंट के साथ प्लास्टर की गई ईंट की दीवार, कच्चा या सीमेंट का फर्श	21250	(3)	<b>कच्चा-पक्का/आधा पक्का निर्माण</b> भार-वह्य संरचना, ईंट या पत्थर की मिट्टी के गारे से चिनाई की गई दीवार, शहबार फर्श, या अन्य प्रकार के फर्श और स्लैबों के सिवाय अन्य निर्माण ।	15000	(4)	<b>कच्चा निर्माण</b> मिट्टी के गारे से चिनाई की गई कच्ची दीवार, गारे का गिलाव, क्ले टाइलों/एस्बेस्टस या टिन से निर्मित छत बनी	8750
सं.	निर्माण का प्रकार	लागत प्रति वर्ग मी. (निर्मित) (रु. में)															
(1)	<b>आरसीसी निर्माण</b> आरसीसी स्लैब, दीवार के अंदर सीमेंट, मोर्टार के साथ बनाई गई ईंट की दीवार और प्लास्टर, टाइलों वाला फर्श	25000															
(2)	<b>अन्य पक्का निर्माण</b> भार-वह्य संरचना, आरसीसी स्लैब, , सीमेंट के साथ प्लास्टर की गई ईंट की दीवार, कच्चा या सीमेंट का फर्श	21250															
(3)	<b>कच्चा-पक्का/आधा पक्का निर्माण</b> भार-वह्य संरचना, ईंट या पत्थर की मिट्टी के गारे से चिनाई की गई दीवार, शहबार फर्श, या अन्य प्रकार के फर्श और स्लैबों के सिवाय अन्य निर्माण ।	15000															
(4)	<b>कच्चा निर्माण</b> मिट्टी के गारे से चिनाई की गई कच्ची दीवार, गारे का गिलाव, क्ले टाइलों/एस्बेस्टस या टिन से निर्मित छत बनी	8750															
(iii).	<p>निर्माण दर गणित करने के दौरान मूल्यांकन ने निर्माण संरचना विनिर्देशों के प्रति 0.75 के समायोजन कारक को अपनाया है। 0.75 के समायोजन कारक को अपनाने के लिए आधार क्या है।</p>	<p>0.75 के समायोजन कारक को अपनाए जाने वाले मूल्य का आधार उपरोक्त तालिका में स्वतःस्पष्ट नोट के रूप में दिया गया है।</p>															
(iv).	<p>संलग्न बोर्ड संकल्प के अवलोकन पर, यह पाया गया कि यह 2.5 हेक्टेयर के पट्टे पर आधारित है। बैगिंग प्लांट की स्थापना के लिए और प्रस्ताव के लिए प्रासंगिक नहीं है। इसलिए एमबीपीटी, संदर्भ में प्रस्तावित प्रस्ताव को मंजूरी देने के लिए ब्रॉड रिजोल्यूशन प्रस्तुत करता है।</p>	<p>[एमबीपीटी ने 20 सितंबर, 2017 के पत्र के माध्यम से बोर्ड रिजोल्यूशन की प्रतिलिपि प्रस्तुत की है, जिसमें बोर्ड की का अनुमोदन है कि भूमि आवंटन समिति की सिफारिशों को स्वीकार करने के लिए 4% वृद्धि सहित वार्षिक किराया रु.976346 /- और 5 वर्षों की अवधि के कुल किराये के लिए करों, सेस, स्टाम्प शुल्क और पंजीकरण शुल्क को छोड़कर वास्तविक के रु.52,88,206/-, भारतीय तट रक्षक से वसूल किए जाएंगे।]</p>															

(v).	बॉयलर शॉप, लोको मरम्मत शॉप और बॉयलर शॉप एक्सटेंशन के निकट कार्यालय के बाजार मूल्य की गणित करने के लिए, एमबीपीटी को रु.10000/- प्रति वर्ग मीटर की दर से क्रमशः कार्यालय, केबिन की दर रु.8500/- प्रति वर्ग मीटर की दर से रुफ की दर पर विचार किया गया है। यह दर मूल्यांकक द्वारा गणना की गई अवमूल्यित लागत पर आधारित होने की रिपोर्ट है (एलएसी रिपोर्ट का अनुबंध -I देखें)। हालांकि, मूल्य निर्धारण रिपोर्ट के रूप में लागत एलएसी रिपोर्ट के अनुलग्नक-1 में दर्शाए गए मूल्यों से पूरी तरह से अलग पाई गई है। एमबीपीटी स्थिति स्पष्ट करे और यदि आवश्यक हो, तो गणन में सुधार करे।	मूल्यांकक ने निम्न निर्माण विनिर्देश के लिए 0.75 का समायोजन कारक अपनाया है, जिसे एमबीपीटी के सिविल इंजीनियरिंग विभाग के एस्टेट प्रभाग ने अस्वीकार कर दिया था। इसलिए, उनके सुझाव प्रस्ताव के अनुसार इस विभाग (एमईईडी) द्वारा समायोजन कारक पर विचार किए बिना तैयार किया गया और भूमि आवंटन समिति (एलएसी) को प्रस्तुत किया गया है जिसने इस पहलू पर विचार किया है और इसलिए उसे पहले ही मंजूरी दे दी है।  उपर्युक्त समायोजन कारक (0.75) पर विचार न किए जाने के कारण, छत और कार्यालय केबिन की दरें मूल्यांकन रिपोर्ट में निर्धारित अवमूल्यित लागत से भिन्न होती है।
(vi).	एमबीपीटी यह भी ध्यान दे कि प्राधिकरण द्वारा पत्तनों से संबंधित भूमि के लिए पट्टा किराया निर्धारित करना अनिवार्य है। भूमि के आवंटन और रियायत की मात्रा को भू-नीति दिशानिर्देशों की शर्त के अनुसार पोर्ट द्वारा तय किया जाना चाहिए।	जैसा कि आईसीजी एक रक्षा सुरक्षा संगठन है इसलिए मौजूदा भू-नीति दिशानिर्देशों और एलएसी के साथ विस्तृत विचार-विमर्श के अनुसार, किरायेदारों के शुल्क में 75% की रियायत पर विचार किया गया है।
(vii).	एमबीपीटी, मूल्यांकक की अंतिम मूल्यांकन रिपोर्ट भी प्रस्तुत करे।	[एमबीपीटी ने 28 जुलाई 2017 के अपने पत्र के माध्यम से अंतिम मूल्यांकन रिपोर्ट प्रस्तुत कर दी है]

4. निर्धारित परामर्श प्रक्रिया के अनुसार, एमबीपीटी के 1 जून 2017 के पत्र की एक प्रति संबंधित संबंधित प्रयोक्ताओं/उपयोगकर्ता संगठनों को हमारे 12 जून, 2017 के पत्र के माध्यम से उनकी टिप्पणियों के लिए भेजा गया था। केवल भारतीय तटरक्षक (सीजी पीआरटी, वेस्ट) का कार्यालय (आईसीजी), ने अपने 28 जून 2017 के पत्र के माध्यम से प्रतिक्रिया दी है। मामले को अंतिम रूप देने तक हमें किसी भी उपयोक्ता / उपयोक्ता संगठन से कोई टिप्पणी प्राप्त नहीं हुई है।

5. मुंबई में प्राधिकरण के कार्यालय में मामले पर 20 जून, 2017 को एक संयुक्त बैठक का आयोजन किया गया था। संयुक्त बैठक में एमबीपीटीने अपना पा प्रस्तुत किया।

6. इस परामर्शी कार्रवाई से संबंधित कार्यवाही का विवरण प्राधिकरण के रिकार्ड में दर्ज है। प्राप्त टिप्पणियों और संबंधित पक्षों के तर्कों के उद्धरण उन्हें अलग अलग भेज दिए जाएंगे। ये विवरण हमारी वेबसाइट <http://tariffauthority.gov.in> पर भी उपलब्ध कराए जाएंगे।

7. इस मामले पर कार्रवाई के दौरान एकत्र की गई सूचना की समग्रता के संदर्भ में, निम्नलिखित स्थिति उभरती है:

- (i) मुंबई पोर्ट ट्रस्ट (एमबीपीटी) ने भारतीय तट रक्षक (आईसीजी) को प्रदूषण प्रतिक्रिया टीम के लिए कुछ संरचनाओं सहित भूमि, 5 वर्ष की अवधि के लिए पट्टा किराया के आधार पर आवंटित करने का निर्णय लिया है और तदनुसार, एमबीपीटी ने संशोधित भू-नीति दिशानिर्देश, 2014 के प्रावधानों के आधार पर भूमि और निर्माण संरचनाओं के लिए पट्टा किराया तय करने संबंधी प्रस्ताव किया है।
- (ii) एमबीपीटी ने अपने 01 जून 2017 के पत्र के माध्यम से अपना प्रस्ताव पेश किया है। मामले पर कार्रवाई के दौरान एमबीपीटी द्वारा प्रस्तुत जानकारी/ स्पष्टीकरण के साथ प्रस्तावित यह प्रस्ताव इस विश्लेषण अनुसार मान्य है।

- (iii) यह प्राधिकरण, पत्तन न्यास से भूमि से संबंधित पट्टा किराया निर्धारित करने के उद्देश्य से सरकार द्वारा समय-समय पर जारी किए गए भू-नीति दिशानिर्देशों का पालन करने के लिए अधिदेशित है। भारत सरकार पोत परिवहन मंत्रालय ने जनवरी 2014 में महापत्तनों के लिए भू-नीति दिशानिर्देश, 2014 की घोषणा की है, जो 2 जनवरी 2014 से लागू है। इसके बाद, पोत परिवहन मंत्रालय ने एमबीपीटी अधिनियम, 1963 की धारा 111 के तहत संशोधित भू-नीति दिशानिर्देश, 2014 जारी किए हैं जो 17 जुलाई 2015 से कार्यान्वयन के लिए लागू हैं। इस प्रकार, एमबीपीटी ने एमबीपीटी कार्यशाला की भूमि और अन्य निर्माण के लिए भारतीय तट रक्षक (आईसीजी) को यथासंशोधित महापत्तन न्यासों के लिए भू-नीति दिशानिर्देश 2014 के प्रावधानों के आधार पर जुलाई 2015 में भारतीय तट रक्षक (आईसीजी) की प्रदूषण प्रतिक्रिया टीम के लिए वैकल्पिक साइट के रूप में 5 वर्ष की अवधि के लिए भूमि के आवंटन के लिए दरमान (एसओआर) तय करने का प्रस्ताव किया है। एमबीपीटी के प्रस्ताव को इसके बोर्ड ऑफ ट्रस्टीज का अनुमोदन प्राप्त है।
- (iv) भू-नीति दिशानिर्देश 2014 की धारा 11.2 (ड) के साथ पठित 13 (क) के अनुसार पत्तन के उपाध्यक्ष, वित्त विभाग, संपदा और आगम निर्गम विभागों के प्रमुख, पोर्ट ट्रस्ट बोर्ड द्वारा गठित भूमि आवंटन समिति (एलएसी) और खंड 13 (क) में निर्धारित पद्धति के अनुसार भूमि के बाजार मूल्य का निर्धारण करेगी। तदनुसार, एमबीपीटी ने पोर्ट के उपाध्यक्ष की अध्यक्षता और वित्त और आवागमन विभागों के प्रमुख और मुख्य अभियंता और अन्य सदस्य भूमि आवंटन समिति (एलएसी) के गठन के बारे में बताया है।
- (V) (क) जुलाई 2015 की भूमि नीति दिशानिर्देशों के पैरा 13 (क) में उल्लेखित निर्धारित पांच कारकों के आधार पर भूमि के बाजार मूल्य के निर्धारण के लिए कार्यप्रणाली निर्धारित की है। 2014 की संशोधित भू-नीति दिशानिर्देशों के अनुसार, भूमि आवंटन समिति द्वारा सामान्यतया उसमें वर्णित कारकों को सबसे ज्यादा ध्यान में रखना होता है, अर्थात् (i) यदि क्षेत्र में एक ही तरह के वर्गीकरण/गतिविधियों के लिए उपलब्ध है तो भू-मूल्यों के राज्य सरकार को तैयारकर्ता (ii) पोर्ट ट्रस्ट बोर्ड के अनुमोदनाधीन समुचित वार्षिक वृद्धि दर के साथ पोर्ट के आसपास के क्षेत्र में पिछले तीन वर्षों में पंजीकृत वास्तविक प्रासंगिक लेनदेन की उच्चतम दर, (iii) पोर्ट ट्रस्ट बोर्ड द्वारा अनुमोदित वार्षिक वृद्धि दर के आधार पर अपडेट किए गए समान लेनदेन के लिए पोर्ट भूमि की उच्चतम स्वीकृत निविदा-सह-नीलामी दर (iv) दर पोर्ट द्वारा उद्देश्य के लिए नियुक्त स्वीकृत वैल्यूर द्वारा प्राप्त की गई और (v) पोर्ट द्वारा पहचाने जाने वाला कोई अन्य प्रासंगिक कारक संशोधित भू-नीति के दिशानिर्देश 2014 में यह भी कहा गया है कि यदि एलएसी उच्चतम कारक नहीं चुन रही है, तो उसके लिए कारणों को लिखित में दर्ज करना होगा।
- (ख) इस संबंध में, एलएसी ने मूल्यांकक की रिपोर्ट से पाया गया है कि में इस तरह के परिमाण के संदर्भ में आसपास के क्षेत्र में पिछले तीन सालों में वास्तविक लेनदेन और निविदाएं नहीं हुई हैं। इसलिए, भूमि के घटक के लिए, एलएसी ने अपनी रिपोर्ट में मूल्यांकक द्वारा मूल्यांकित भूमि के रू. 27100/- प्रति वर्ग मीटर की दर के मूल्य को ध्यान में रखने की सिफारिश की है, जैसा कि 2016-17 में स्टैम्प ड्यूटी रेडी रेकनर में दी गयी है।
- (ग) हालांकि एमबीपीटी ने चरण 13 (क) में वर्णित पांच कारकों में केवल एक ही दृष्टिकोण पर आधारित भूमि के बाजार मूल्य का निर्धारण करते हुए, स्टैम्प ड्यूटी रेडी रेकनर 2016-17 के एकल दृष्टिकोण के आधार पर दरों को अपनाया है जो सही स्थिति को प्रतिबिंबित नहीं करता है। इसके बावजूद, उस स्थिति को ध्यान में रखते हुए कि एलएसी की सिफारिश को अपने बोर्ड ऑफ ट्रस्टीज की मंजूरी प्राप्त है, इसलिए प्राधिकरण इस संबंध में एमबीपीटी द्वारा अपनाई जाने वाले दृष्टिकोण पर मानने के लिए बाध्य है।
- (vi) दिशानिर्देशों के खंड 13 (ख) में उल्लेखित है कि वार्षिक पट्टा किराया के संदर्भ में आरक्षित मूल्य निर्धारित भूमि के नवीनतम बाजार मूल्य के प्रतिशत के रूप में पैरा 13 (क) के अनुसार पांच कारकों के आधार पर पोर्ट ट्रस्ट बोर्ड द्वारा निर्धारित 6% से कम नहीं होना चाहिए। तदनुसार, भूमि घटक के लिए पट्टा-किराया एलएसी द्वारा भूमि के बाजार मूल्य का 6% अर्थात् रू.27100/- प्रति वर्ग मीटर परिकलित हुआ है जो बाॅयलर दुकान, लोको मरम्मत शॉप और बाॅयलर शॉप के लिए आसन्न कार्यालय स्थल की भूमि के लिए प्रति माह रू.135.50 प्रति वर्ग मीटर है। यह ध्यान में रखते हुए कि वार्षिक पट्टा-किराए के लिए, स्टैम्प ड्यूटी रेडी रेकनर द्वारा प्रदत्त भूमि के बाजार मूल्य को ध्यान में रखते हुए एलएसी ने सिफारिश और यह सुनिश्चित किया है कि एमबीपीटी के न्यासी बोर्ड ने एलएसी की सिफारिश का अनुमोदन किया है। यह प्राधिकरण संदर्भगत भूमि के लिए रू.135.50 प्रति वर्ग मीटर प्रति माह की दर से लीज किराया निर्धारित करने पर सहमत है।

- (vii) (क) संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देश, बाजार मूल्य निर्धारित करने और पत्तन की भूमि के पट्टा किराया पर देने के लिए पालन की जाने वाली प्रक्रिया और पद्धति को निर्धारित करते हैं। एक पोर्ट ट्रस्ट द्वारा स्वामित्व और उनके द्वारा निर्मित संरचनाओं के लिए पट्टा किराया निर्धारित करने के लिए भूमि नीति में कोई विशिष्ट दिशानिर्देश निर्धारित नहीं हैं।
- (ख) यह प्राधिकरण वैधानिक रूप से महापत्तन न्यास अधिनियम, 1963 की धारा 49 (1) के तहत अनिवार्य रूप से अनिवार्य रूप से या किसी भी पोर्ट के कब्जे में किसी भी संपत्ति के लिए समय समय पर दरमान लागू करने से संबद्ध शर्तें तय करने के लिए अधिदेशित है। इसके अलावा, एमपीटी अधिनियम, 1963 की धारा 2 (के) के अनुसार अन्य बातों के साथ, भूमि से जुड़ी चीजें या धरती से स्थायी रूप से जुड़ी हुई संरचनाएं शामिल हैं। इस प्रकार, पत्तन भूमि के लिए वार्षिक पट्टा किराया के संदर्भ में बाजार मूल्य और आरक्षित मूल्य निर्धारित करने के लिए भू-नीति के दिशानिर्देशों में निर्धारित पद्धति को बाजार मूल्य निर्धारण और पट्टे के संदर्भ में और "इमारतों" के लिए किराए के रूप में आरक्षित मूल्य के लिए म्यूटेडिस-म्यूटांडिस लागू किया जाना है।
- (ग) संरचनाओं के लिए किराया निर्धारण के संबंध में मुरमुगांव पोर्ट ट्रस्ट (एमओपीटी) के विभिन्न पत्तन संरचनाओं के लिए किराया निर्धारित करने के लिए इस प्राधिकरण द्वारा पारित आदेश टीएएमपी/32/2015-एमओपीटी दिनांक 27 फरवरी 2016 का हवाला देना प्रासंगिक है। संरचनाओं के लिए किराया निर्धारित करने के लिए, संरचनाओं के मूल्यांकन हेतु पोर्ट भू-नीति दिशानिर्देशों में निर्धारित पांच कारकों को अपनाते हुए भूमि की कुल मूल्य और भूमि क्षेत्रों पर विचार किया गया। एमओपीटी द्वारा नियुक्त मूल्यांकक ने संरचनाओं के मूल्यांकन के लिए आधार के रूप में भूमि और निर्माण क्षेत्र के कुल मूल्य पर विचार किया। संरचना के मूल्यांकन के लिए अपनाई गई लागत की लागत के तहत, प्रतिस्थापन लागत (अर्थात्) समतुल्य निर्माण, समान या समान विनिर्देशों, डिजाइन, निर्माण सामग्री आदि के साथ एक नई संरचना का निर्माण करने की लागत अनुसार गणना की गई। इस प्रतिस्थापन लागत के लिए, वर्तमान स्थिति, मजबूती, रखरखाव, के आधार पर एक शेष आर्थिक जीवन को देखते हुए संरचना, इलाके और अन्य कारकों के प्रति उपयुक्त छूट/भत्ता सुदृढ़ता और अनुरक्षण पर विचार किया गया था। प्रत्येक संरचना के लिए नए निर्माण की लागत से सभी छूट/भत्ता/मूल्यहास पर विचार करने के बाद संपत्ति का 'उचित बाजार मूल्य' एमओपीटी द्वारा गणित किया गया था। स्वीकृत मूल्यांकक ने पुष्टि की है कि उनके द्वारा की जाने वाली पद्धति गुणों के मूल्यांकन की एक मानक विधि है। एमओपीटी ने भी स्पष्ट रूप से स्पष्ट किया था कि संरचना का मूल्यांकन मौजूदा निर्माण लागत या संरचनाओं की प्रतिस्थापन लागत नहीं है, बल्कि परिसर के वर्तमान मूल्य है। इस प्रकार, यह प्राधिकरण इसके आदेश संख्या में टीएएमपी/32/2015-एमओपीटी दिनांक 27 फरवरी 2016 के द्वारा पत्तन के प्रस्ताव को मान लिया गया था और एमओपीटी की संरचनाओं के लिए पत्तन द्वारा प्रस्तावित किराया निर्धारित किया गया था।
- (घ) एमबीपीटी के मामले में संरचनाओं के लिए, जैसे लोको मरम्मत शॉप, अस्थायी कार्यालय शेड, बॉयलर शॉप, दो-मंजिला कार्यालय संरचना और बॉयलर शॉप के साथ आसन्न कार्यालय विस्तार संरचना में, मूल्यांकक ने प्रत्येक संरचना की प्रतिस्थापन लागत निर्धारित की है। प्रतिस्थापन लागत गणित करने के लिए, मूल्यांकक ने वर्ष 2016-17 के लिए मुंबई शहर में नगर निगम क्षेत्र के लिए नए निर्माण की दरों को ध्यान में रखा है और उसके बाद एमबीपीटी की विषयगत संपत्ति में इस्तेमाल किए गए निर्माण विनिर्देशों के लिए 75% समायोजन कारक लागू किया है। दूसरे शब्दों में, मूल्यांकक ने एमबीपीटी के कार्यशाला में कम निर्माण विनिर्देशन के लिए नए निर्माण लागत पर 25% का 'छूट' घटक लागू किया है। इसके बाद, कहा गया कि प्रतिस्थापन लागत 2016-17 तक संरचना/भवन की उम्र के अनुसार अवमूल्यन प्रतिस्थापन लागत गणित करने के लिए अवमूल्यित की गयी है।
- (ङ) जैसा कि पहले चर्चा की गई है, संरचनाओं के मूल्यांकन के लिए एमबीपीटी द्वारा अपनाई गई पद्धति एमओपीटी द्वारा अपनाई गई संरचनाओं के मूल्यांकन की पद्धति के साथ तुलनीय है। इस स्थिति को देखते हुए, ऊपर बताए गए अनुसार एमबीपीटी द्वारा संरचनाओं के मूल्यांकन में अपनाई गई पद्धति, मान्य है।
- (च) तथापि, जमीनी संरचनाओं के अपेक्षाकृत मजबूत स्थिति में उनकी अच्छी गुणवत्ता वाली लकड़ी टीकबुड का इस्तेमाल और स्टील के रिब्रिटेड निर्माण पर विचार करते हुए, एलएसी ने संरचनाओं के बाजार मूल्य पर पहुंचने के लिए मूल्यांकक द्वारा इस्तेमाल किए गए 25 प्रतिशत के छूट घटक को नहीं माना है। इसके बाद, एलएसी द्वारा निर्धारित वार्षिक संरचना का मूल्यांकन किया गया है।



ताकि निर्धारित संरचना के मूल्य का 06 प्रतिशत हो। एलएसी द्वारा विचारित प्रत्येक संरचना के लिए बाजार मूल्य और उस पर पट्टा किराया नीचे सारणीबद्ध है:

क्रम सं.	विवरण	लोको मरम्मत शॉप	अस्थायी कार्यालय शेड	बॉयलर शॉप	दो मंजिला कार्यालय भवन	विस्तार कार्यालय केंद्र
1	निर्माण का वर्ष	1956	1956	1956	1956	1956
2	वर्ष में उम्र)	60	60	60	60	60
3	निर्मित क्षेत्र (वर्ग मीटर में)	741	59	780	46.86	218
4	नगर निगम क्षेत्र (2016-17) के लिए नए निर्माण की दरें (रू.में)	25000	21250	25000	21250	21250
5	सकल वर्तमान प्रतिस्थापन लागत (3 x 4) (रू.में)	18525000	1253750	19500000	995775	4632500
6	बचाव मूल्य @ 10% (5 x 10%) (रू.में)	1852500	125375	1950000	99578	463250
7	जीवन (वर्षों में)	90	90	90	90	90
8	अवशिष्ट जीवन (वर्षों में)	30	30	30	30	30
9	शुद्ध वर्तमान प्रतिस्थापन लागत	16672500	1128375	17550000	896197	4169250
10	(5 - 6) (रू.में)	5557500	376125	5850000	298732.5	1389750
11	अवशिष्ट मूल्य (9/7 x 8) (रू.में)	7410000	501500	7800000	398310	1853000
12	अवमूल्यित प्रतिस्थापन लागत	50	42.50	50	42.50	42.50

- (viii). यह ध्यान में रखते हुए कि एलएसी द्वारा संरचना के बाजार मूल्य का 6% पर लीज किराया अनुशंसित किया गया है और यह देखते हुए कि एमबीपीटी के न्यासी बोर्ड ने एलएसी की सिफारिश का अनुमोदन किया है, यह प्राधिकरण विभिन्न संरचनाओं के लिए अर्थात् लोको शॉप मरम्मत, अस्थायी कार्यालय शेड, बॉयलर शॉप, दो-मंजिला कार्यालय संरचना और विस्तार कार्यालय केंद्र के लिए क्रमशः रु.50 / - प्रति वर्ग मीटर प्रति माह, रु. 42.50 प्रति वर्ग मीटर प्रति माह, रु.50/- प्रति वर्ग प्रति माह, प्रति माह रु.42.50 प्रति वर्ग मीटर और रु.42.50 प्रति वर्ग मीटर प्रति माह लीज किराया को निर्धारित करने पर सहमत है।
- (ix). संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देशों की धारा 11.2 (ज) में, सीमा शुल्क, बिजली विभाग, और स्वास्थ्य विभाग और मुख्य सुरक्षा कार्यों आदि जैसे पत्तन के कामकाज के लिए आवश्यक सरकारी विभागों को भूमि आवंटन की स्थिति में पत्तनो द्वारा पट्टा किराया में 75% तक रियायत देने के बारे में बताया गया है। साथ साथ दिशानिर्देशों में यह भी कहा गया है कि ऐसी रियायत जो कि पोर्ट परिचालन के लिए अनिवार्य है न्यासी बोर्ड द्वारा कारणों को लिखित रूप में दर्ज करते हुए को केवल कम परिमाण तक भूमि के लिए प्रदान की जा सकती है और अन्यथा नहीं है और यह कि रियायत देने का मुद्दा और यह रियायत परिमाण की मात्रा और प्रत्येक मामले पर अलग अलग हो सकती है और यह प्राधिकरण भूनीति दिशानिर्देशों के अनुसार जमीन की आवंटन और रियायत की मात्रा तय करने के लिए बंदरगाहों से संबंधित भूमि के लिए लीज किराया निर्धारित करने के लिए यह प्राधिकरण अधिदेशित है। मामले पर निर्णय भू-नीति दिशानिर्देशों के प्रावधानों के अनुसार प्रत्येक मामले के आधार पर लिया जाना चाहिए। इस स्थिति को ध्यान में रखते हुए, यह प्राधिकरण, किसी विशेष आवंटन का संदर्भ दिए बिना संदर्भगत क्षेत्र के लिए पट्टा किराया निर्धारित करने के लिए निर्धारित करती है।
- (x). एमबीपीटी ने 'करार के अनुसार नियम और शर्तों' के आशय के एक नोट का प्रस्तावित किया है। यह सुनिश्चित करने के लिए कि दरमानों का कार्यान्वयन नियंत्रित करने वाले नियम और शर्तें भू-नीति दिशानिर्देशों के अनुरूप होनी चाहिए, प्रस्तावित नोट को इस नोट के साथ बदल दिया गया है कि "सभी नियम और शर्तें मौजूदा भू-नीति दिशानिर्देशों के अनुसार लागू होंगी।"

- (xi). एमबीपीटी ने इस आशय का एक और नोट प्रस्तावित किया है कि एक वर्ष की समाप्ति के बाद प्रति वर्ष से दरें 4% स्वचालित रूप से बढ़ा दी जाएंगी। इस संबंध में, यह उल्लेख प्रासंगिक है कि 2014 की भू-नीति दिशा-निर्देशों के खंड 13 (ग) ने वार्षिक वृद्धि को तय करने के लिए पत्तनों को छूट प्रदान की है जो कि 2% से कम नहीं होगा। तदनुसार, एमबीपीटी ने 4% वार्षिक वृद्धि प्रस्तावित की है। चूंकि 2014 के भू-नीति दिशानिर्देशों के प्रावधानों के मुताबिक 4% की वार्षिक वृद्धि दर एलएसी द्वारा अनुशंसित है और एमबीपीटी न्यासी बोर्ड द्वारा अनुमोदित है अतः 4% वार्षिक वृद्धि की प्रस्तावित दर अनुमोदित की जाती है।
- (xii). एमबीपीटी ने इस संबंध में एक नोट भी प्रस्तावित किया है कि कोई भी लेवी या लेवी में वृद्धि सहित राज्य सरकार या किसी वैधानिक प्राधिकरण को देय करें, कर्तव्यों, उपकर और वृद्धि के संबंध में लाईसेंस धारक/पट्टाधारक द्वारा वास्तविक भुगतान किया जाएगा। इस संबंध में, यह कहना है कि इस प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित शुल्क किसी भी कर और वैधानिक कर्तव्यों से अनन्य है। इस पत्तन द्वारा कर और वैधानिक शुल्क प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित लागू प्रशुल्क दर पर लगाए जाने हैं। इस स्थिति को ध्यान में रखते हुए, पोर्ट द्वारा प्रस्तावित नोट का अनुमोदन किया गया है।
- (xiii). वार्षिक पट्टे का किराया संबंधी पारित आदेश के भारत के राजपत्र में अधिसूचित होने की तारीख से 30 दिनों की समाप्ति के बाद से प्रभावी हो जाएगा। संशोधित भू-नीति दिशानिर्देश, 2014 की धारा 13 (ग) में यह प्रावधान है कि इस प्राधिकरण द्वारा हर पांच वर्ष में एक बार दरों को संशोधित किया जाएगा। तदनुसार, किराया अनुसूची में एक नोट निर्धारित किया गया है कि वार्षिक पट्टा किराया पांच साल की अवधि के लिए लागू रहेगा, जिसे अनुमोदन प्रदान किया जाता है।

8.1. परिणामस्वरूप, और ऊपर दिए गए कारणों और समग्र सोच विचार के आधार पर, यह प्राधिकरण मझगांव में मुंबई पत्तन कार्यशाला ( वर्कशॉप) में भूमि आवंटन के लिए पट्टा किराया अनुसूची को का अनुमोदन करता है जो कि **अनुलग्नक** के रूप संलग्न है।

8.2. भारत के राजपत्र में दिए गए आदेश की अधिसूचना की तारीख से 30 दिनों की समाप्ति के बाद पट्टा किराया अनुसूची लागू हो जाएगी और यह पांच साल की अवधि के लिए लागू रहेगी। स्वीकृत अनुमोदन, इसके बाद स्वतः समाप्त हो जाएगा जब तक कि इस प्राधिकरण द्वारा विशेष रूप से निर्दिष्ट नहीं किया गया हो।

टी. एस. बालसुब्रमनियन, सदस्य (वित्त)

[विज्ञापन III/4/असा/331/17 (143)]

#### **अनुलग्नक- I**

#### **मुंबई पत्तन न्यास(एमबीपीटी)कार्यशाला, मझगांव में भूमि और संरचनाओं के लिए**

#### **पट्टा-किराया अनुसूची**

क्रम सं.	स्थान	पट्टा-किराया प्रति वर्ग मीटर मासिक रूपये
<b>क.</b>	<b>बायेंलर शॉप</b>	
क.1	भूमि	135.50
क.2	छत	50.00
क.3	कार्यालय केबिन	42.50
<b>ख.</b>	<b>लोको मरम्मत शॉप</b>	
ख.1	भूमि	135.50
ख.2	छत	50.00
ख.3	कार्यालय केबिन	42.50

ग.	बॉलर शॉप के आसन्न कार्यालय स्थल - विस्तार	
ग.1	भूमि	135.50
ग.2	छत	42.50

**ध्यान दे :-**

1. संबंधित भू-नीति दिशानिर्देश के अनुसार सभी निबंधन और शर्तें लागू होंगी।
2. उपर्युक्त अनुसूची में दी गई सभी दरें एक वर्ष की समाप्ति के पश्चात स्वतः ही 4 प्रतिशत की दर से बढ़ा दी जाएं।
3. राज्य सरकार या किसी वैधानिक प्राधिकरण को देय कोई भी लेवी या लेवी की, करों, शुल्कों, उपकर और इनसे संबंधित वृद्धि सहित, वास्तविक राशि का लाइसेंसधारी/पट्टेदार द्वारा भुगतान किया जाएगा।
4. वार्षिक लाइसेंस शुल्क के रूप में आरक्षित मूल्य 5 वर्ष की अवधि के लिए लागू रहेगा।

**TARIFF AUTHORITY FOR MAJOR PORTS****NOTIFICATION**

Mumbai, the 22nd November, 2017

**No. TAMP/49/2017- MBPT.**—In exercise of the powers conferred by Section 49 of the Major Port Trusts Act, 1963 (38 of 1963), the Tariff Authority for Major Ports hereby disposes of the proposal received from Mumbai Port Trust (MBPT) for fixation of lease rentals for land and structures at MBPT workshop, Mazgaon, as in the Order appended hereto.

**Tariff Authority for Major Ports**

Case No. TAMP/49/2017- MBPT

Mumbai Port Trust

- - -

Applicant

**QUORUM:**

- (i). Shri. T. S. Balasubramanian, Member (Finance)
- (ii). Shri. Rajat Sachar, Member (Economic)

**ORDER****(Passed on this 14<sup>th</sup> day of November, 2017)**

This case relates to a proposal filed by the Mumbai Port Trust (MBPT) for fixation of rental for allotment of alternate site for pollution response team of Indian Coast Guard (ICG).

2.1. The MBPT vide its letter No. FA/OEA/L-40(89)/DT II/859 dated 1 June 2017 has filed the proposal on the subject cited above. The main points made by the MBPT in its proposal are summarized below:

- (i). The Board vide T.R. No.98 dated 29.11.2016 has sanctioned allotment of 1638 sq. mtrs. (approx.) area to Indian Coast Guard (ICG) for a period of 5 years, which includes 2 sheds of boiler Shop and Loco Repair Shop of MBPT Workshop admeasuring approx. 1415 sq. mtrs. area and adjoining office space approx.223 sq. mtrs. area, for housing their Pollution Response Team.
- (ii). The Valuer, i.e. M/s. G.A. Advisory Pvt. Ltd., has considered five factors for the valuation as per Land Policy-2014. Land allotment committee noticed that values for three factors are not stated in the report by Valuer on account of non-availability of values in the Port or in their search. Since the rates available in the Ready Reckoner-2016 for building plus land under 4 categories are not comparable with this type of sheds and office space, the methodology adopted by Valuer for carrying out the valuation of the sheds and office is considered.

(iii). The summary of the valuation submitted by the valuer is as under:

Plot description	State Govt. Ready Reckoner 2017* (in ₹)	Rate as per Actual Transaction	Highest Accepted Tender-Cum-Auction Rate	Adopted Rate By Valuer (in ₹)	Rate as per Estate Department
<b>Boiler Shop Shed</b>	27,100	As per our search and discussion with the officials of Port Trust there is no similar recent transactions in past three years having 30 years lease policy in the vicinity of subject properties of such magnitude in nature	As per our search and discussion with the officials of Port Trust there is no similar recent transactions in past three years having 30 years lease policy in the vicinity of subject properties of such magnitude in nature.	27100.00*	As per discussion with the Port Trust Estate Department there is no similar recent transactions in past three years having 30 years lease policy in the vicinity of subject properties of such magnitude in nature
<b>Loco Repair Shed</b>				10000.00** 8500.00***	
<b>Extension Center (Office Space adjoining to Boiler Shop)</b>				27100.00* 10000.00** 8500.00***	

Legend :- \* Rate of the Land per sq.mt.

\*\* Rate of the Construction per sq. mt.

\*\*\* Rate of the Double Storey Office structure of boiler shop and temporary office shed of Loco Repair Shop inside the shed.

- (iv). The MBPT has forwarded the Report of Land Allotment Committee (LAC) dated 15 April, 2017. For the Land, the LAC has recommended the rate as per the Ready Reckoner, 2017 and has accepted the methodology adopted by the Valuer for carrying out Valuation of sheds and office.
- (v). The Stamp Duty Ready Reckoner, 2017, for the land at Mazgaon zone has been considered at the rate of ₹27,100/- per sq. mtr. Further, as per the draft valuation report submitted by MBPT along with the proposal, the building value for loco repair shop, boiler shop and extension office has been assessed by the valuer considering their life of the structure, residual life and the rates prevailing for new construction for Municipal Corporation 2016 – 17. The relevant extract of the valuation report is reproduced below:

Sr. No.	Particulars	Loco repair shop	Temporary office sheds	Boiler shop	Double storey office structure	Extension office centre
1	Year of construction	1956	1956	1956	1956	1956
2	age (in years)	60	60	60	60	60
3	Built-up area (in sq.mtr.)	741	59	780	46.86	218
4	Rates of new construction for Municipal Corporation area (2016-17)	25000	21250	25000	21250	21250
5	Adjustment factor due to lower construction specification (%)	0.75	0.75	0.75	0.75	0.75
6	Construction rate adopted (Rs./Psm)	18750	15937.5	18750	15937.5	15937.5

7	Gross current replacement cost (INR.)	13893750	940312.5	14625000	746831.3	3474375
8	Salvage value @ 10% (INR)	1389375	94031.25	1462500	74683.13	347437.5
9	Life	90	90	90	90	90
10	Residual life	30	30	30	30	30
11	Net current replacement cost (INR.)	12504375	846281.3	13162500	672148.1	3126938
12	Residual value	4168125	282093.8	4387500	224049.4	1042313
14	Depreciated replacement cost – as given in the valuation report	<b>5557500</b>	378016	<b>5850000</b>	<b>298732.5</b>	1391792

2.2.

Thus, the proposal of the MBPT seeks approval for the following:

Location	Area (Sq.mtr)	Rate adopted by Valuer (per Sq. Mtr.) (per annum)	Market Value	Rate per Sq. Mt. per month	Total rental Charges with 75% concession (per annum)
		₹	₹	₹	₹
<b><u>Boiler Shop</u></b>					
Land	780	27100	21138000	135.50	317070
Roof	780	10000	7800000	50.00	117000
Office Cabin	46.86	8500	398310	42.50	5974.65
<b>Total (A)</b>			<b>29336310</b>		<b>440044.65</b>
<b><u>Loco Repair Shop</u></b>					
Land	741	27100	20081100	135.50	301216.5
Roof	741	10000	7410000	50.00	111150
Office Cabin	59	8500	501500	42.50	7522.5
<b>Total (B)</b>			<b>27992600</b>		<b>419889</b>
<b><u>Office Space adjoining to Boiler shop - Extension</u></b>				-	
Land	218	27100	5907800	135.50	88617
Roof	218	8500	1853000	42.50	27795
<b>Total (C)</b>			<b>7760800</b>		<b>116412</b>
<b>Total (A+B+C)</b>			<b>65089710</b>		<b>976345.65</b>

**Note:-**

1. Term and Condition as per agreement and Tender.
  2. All the rates provided in the above schedule shall get automatically escalated by 4% per annum after expiry of one year.
  3. Any levy or levies including increase therein of taxes, duties, cess and the hike, on account of/in respect of Payable to the State Government or any statutory authority shall be met and paid by the Licensee/lessee at actual.
3. Based on an initial scrutiny of the proposal, the following information was sought from MBPT while acknowledging the proposal vide our letter dated 12 June 2017. After reminders, the MBPT has responded in piecemeal vide its letters dated 23 June 2017, 28 July 2017 and 20 September 2017. The information sought by us and the response of MBPT thereon are tabulated below:

Sl. No.	Information/ clarification sought by us	Response of MBPT																																																								
(i).	There are some calculation errors while arriving the depreciated replacement cost in respect of temporary office sheds and extension office center in the valuation report. The MBPT, to, therefore, examine the calculations for arriving the depreciated replacement cost and rectify the same.	<p>While arriving at the depreciated replacement cost in respect of temporary office shed and extension office center in the valuation report has been corrected by the valuer and the copy of the same is furnished by MBPT. The revised working given by the Valuer is given below:</p> <table><tr><th>Sr. No.</th><th>Particulars</th><th>Temporary office sheds</th><th>Extension office centre</th></tr><tr><td>1</td><td>Year of construction</td><td>1956</td><td>1956</td></tr><tr><td>2</td><td>age (in years)</td><td>60</td><td>60</td></tr><tr><td>3</td><td>Built-up area (in sq.mtr.)</td><td>59</td><td>218</td></tr><tr><td>4</td><td>Rates of new construction for Municipal corporation area (2016-17)</td><td>21250</td><td>21250</td></tr><tr><td>5</td><td>Adjustment factor due to lower construction specification (%)</td><td>0.75</td><td>0.75</td></tr><tr><td>6</td><td>Construction rate adopted (Rs./Psm) (4 x 5)</td><td>15938</td><td>15938</td></tr><tr><td>7</td><td>Gross current replacement cost (INR.) (3 x 6)</td><td>945040</td><td>3474375</td></tr><tr><td>8</td><td>Salvage value @10% (INR) (7 x 10%)</td><td>94504</td><td>3474378</td></tr><tr><td>9</td><td>Total Life of Shed structure</td><td>90</td><td>90</td></tr><tr><td>10</td><td>Age of structure (2016 – 1956)</td><td>60</td><td>60</td></tr><tr><td>11</td><td>Residual life (9 – 10)</td><td>30</td><td>30</td></tr><tr><td>12</td><td>Depreciation (@ 1% per year) (10 x 1% x 7)</td><td>567024</td><td>2084625</td></tr><tr><td>13</td><td>Depreciated replacement cost (INR.) (7 – 12)</td><td><b>378016</b></td><td><b>1389750</b></td></tr></table>	Sr. No.	Particulars	Temporary office sheds	Extension office centre	1	Year of construction	1956	1956	2	age (in years)	60	60	3	Built-up area (in sq.mtr.)	59	218	4	Rates of new construction for Municipal corporation area (2016-17)	21250	21250	5	Adjustment factor due to lower construction specification (%)	0.75	0.75	6	Construction rate adopted (Rs./Psm) (4 x 5)	15938	15938	7	Gross current replacement cost (INR.) (3 x 6)	945040	3474375	8	Salvage value @10% (INR) (7 x 10%)	94504	3474378	9	Total Life of Shed structure	90	90	10	Age of structure (2016 – 1956)	60	60	11	Residual life (9 – 10)	30	30	12	Depreciation (@ 1% per year) (10 x 1% x 7)	567024	2084625	13	Depreciated replacement cost (INR.) (7 – 12)	<b>378016</b>	<b>1389750</b>
Sr. No.	Particulars	Temporary office sheds	Extension office centre																																																							
1	Year of construction	1956	1956																																																							
2	age (in years)	60	60																																																							
3	Built-up area (in sq.mtr.)	59	218																																																							
4	Rates of new construction for Municipal corporation area (2016-17)	21250	21250																																																							
5	Adjustment factor due to lower construction specification (%)	0.75	0.75																																																							
6	Construction rate adopted (Rs./Psm) (4 x 5)	15938	15938																																																							
7	Gross current replacement cost (INR.) (3 x 6)	945040	3474375																																																							
8	Salvage value @10% (INR) (7 x 10%)	94504	3474378																																																							
9	Total Life of Shed structure	90	90																																																							
10	Age of structure (2016 – 1956)	60	60																																																							
11	Residual life (9 – 10)	30	30																																																							
12	Depreciation (@ 1% per year) (10 x 1% x 7)	567024	2084625																																																							
13	Depreciated replacement cost (INR.) (7 – 12)	<b>378016</b>	<b>1389750</b>																																																							
(ii).	The documentary evidence in support of the rates of new construction cost for Municipal corporation area (2016-17) considered in the proposal for arriving depreciated replacement cost in the valuation report to be provided.	<p>The documentary evidence in support of the new construction cost for Municipal Corporation area (2016-17) considered by the valuer in the valuation report is furnished by MBPT.</p> <p>(MBPT has furnished the relevant extract of the Ready Reckoner Book which reflects the rates of new construction for Municipal Corporation area in Mumbai city and Mumbai suburban district for Valuation for charging stamp Duty for the year 2016-17 as per annual statement of rates for the period from 01.04.2016 to 31.03.2017, which is reproduced below:</p> <table><tr><th>No.</th><th>Type of Construction</th><th>Cost per sq.m (built-up) in ₹</th></tr><tr><td>1)</td><td><b>RCC Construction</b> RCC slab, brick wall made and plastered with cement mortar inside the wall, tiles flooring</td><td>25000</td></tr><tr><td>2)</td><td><b>Other pukka Construction</b> Load bearing structure, RCC slab, brick wall plastered with cement, kaccha or cement flooring</td><td>21250</td></tr><tr><td>3)</td><td><b>Semi/ Half pukka Construction</b></td><td>15000</td></tr></table>	No.	Type of Construction	Cost per sq.m (built-up) in ₹	1)	<b>RCC Construction</b> RCC slab, brick wall made and plastered with cement mortar inside the wall, tiles flooring	25000	2)	<b>Other pukka Construction</b> Load bearing structure, RCC slab, brick wall plastered with cement, kaccha or cement flooring	21250	3)	<b>Semi/ Half pukka Construction</b>	15000																																												
No.	Type of Construction	Cost per sq.m (built-up) in ₹																																																								
1)	<b>RCC Construction</b> RCC slab, brick wall made and plastered with cement mortar inside the wall, tiles flooring	25000																																																								
2)	<b>Other pukka Construction</b> Load bearing structure, RCC slab, brick wall plastered with cement, kaccha or cement flooring	21250																																																								
3)	<b>Semi/ Half pukka Construction</b>	15000																																																								

		<div>Load bearing structure, wall mad of brick or stone with mud, shahbad floor, mud or other type of flooring, and construction other than slab</div> <div>4) Kaccha Construction Mud wall with bricks, mud gilav, with roof of clay tiles/ asbestos or tin</div> <div>8750</div> <div><b>Note: For industrial shed, 75% for RCC construction rate should be considered</b></div>	
(iii).	The valuer has adopted adjustment factor of 0.75 towards lower construction specifications while arriving at the construction rate. The basis for adopting adjustment factor of 0.75 to be furnished.	The basis for the valuer adopting adjustment factor of 0.75 is given as self-explanatory note in the above Table.	
(iv).	On perusal of the enclosed Board Resolution, it is found that it pertains to leasing of 2.5 ha. for setting up bagging plant and is not found relevant to the proposal. The MBPT to, therefore, furnish the Broad Resolution approving the proposal in reference.	[The MBPT vide its letter dated 20 September 2017 has furnished the copy of the Board Resolution, which reflects the Board's approval for acceptance of recommendations of the Land allotment committee proposing yearly rental of ₹ 976346/- with 4% escalation and the total rental for a period of 5 years at ₹ 52,88,206/- excluding taxes, cesses, stamp duty and registration charges, which at actuals will be recovered from Indian Coast Guard].	
(v).	To arrive at the market value of Boiler shop, Loco repair shop and office space adjoining to Boiler shop-extension, the MBPT is seen to have considered the rate of Roof at ₹10000/- per sq.m. and rate of office cabin at ₹8500/- per sq. mtr. respectively. This rate is reported to be based on depreciated cost calculated by Valuer (refer Annexure – I of LAC report). However, the depreciated cost as in the Valuation Report is seen to be entirely different from the depreciated cost reflected in Annexure – I of LAC report. MBPT to clarify the position and rectify the workings, if necessary.	<p>The Valuer has adopted adjustment factor of 0.75 towards lower construction specification which was rejected by the Estate Division of MBPT's Civil Engineering Department. Hence, as per their suggestion proposal was prepared by this Dept. (MEED) without considering said adjustment factor and submitted to the Land Allotment Committee (LAC) which has looked into this aspect and hence has already approved the same.</p> <p>Due to non-considering of above adjustment factor (0.75) therefore, rates of roof and office cabin are different from the depreciated cost stipulated in the valuation report.</p>	
(vi).	The MBPT to also note that the Authority is mandated to prescribe lease rentals for the lands belonging to the Ports. The allotment of the lands and quantum of concession to be granted may have to be decided by the Port as per the stipulation of the Land Policy Guidelines.	As the ICG is a defense security organization hence as per the extant Land Policy Guidelines and detailed deliberation of the LAC, in this regard concession of 75% in rental charges has been considered.	
(vii).	The MBPT to also furnish the final Valuation Report of the Valuer.	[The MBPT vide its letter dated 28 July 2017 has furnished the final Valuation Report].	

4. In accordance with the consultative procedure prescribed, a copy of the MBPT letter dated 1 June 2017 was forwarded to the concerned users/ user organizations vide our letter dated 12 June 2017 seeking

their comments. Only the Office of Indian Coast Guard (CG PRT, West), (ICG) has responded vide its letter dated 28 June, 2017. We have not received any comments from any of the users / user organizations, till the case was finalised.

5. A joint hearing on the case in reference was held on 20 June 2017 at the office of the Authority in Mumbai. At the joint hearing, MBPT has made its submissions.

6. The proceedings relating to consultation in this case are available on records at the office of this Authority. An excerpt of the comments received and arguments made by the concerned parties will be sent separately to the relevant parties. These details will also be made available at our website <http://tariffauthority.gov.in>.

7. With reference to the totality of the information collected during the processing of this case, the following position emerges:

- (i). The Mumbai Port Trust (MBPT) has decided to allot some area of Land alongwith some structures to Indian Coast Guard (ICG) as an alternative site for pollution response team, on lease rental basis for a period of 5 years Accordingly, the MBPT has come up with a proposal for fixation of lease rent for the land and the structures based on the provisions of the amended Land Policy Guidelines, 2014.
- (ii). The MBPT has filed its proposal vide its letter dated 01 June 2017. The said proposal alongwith the information/ clarification furnished by MBPT during the processing of the case, is considered in this analysis.
- (iii). This Authority is mandated to follow the Land Policy Guidelines issued by the Government from time to time for the purpose of determining lease rentals for the lands belonging to the Port Trusts. The Ministry of Shipping in the Government of India has announced Land Policy Guidelines for Major Ports, 2014 in January, 2014 which has come into effect from 2 January, 2014. Subsequently, the Ministry of Shipping has issued amended Land Policy Guidelines, 2014 under Section 111 of the MPT Act, 1963 for implementation with effect from 17 July, 2015. The MBPT has, thus, come up with a proposal for fixing Scale of Rates (SOR) for allotment of land and structures of MBPT workshop to Indian Coast Guard (ICG) for a period of 5 years as an alternative site for pollution response team of Indian Coast Guard (ICG) based on the provisions of the Land Policy Guidelines for Major Port Trusts, 2014, as amended in July 2015. The proposal of MBPT has the approval of its Board of Trustees
- (iv). As per clause 13(a) read with clause 11.2(e) of the Land Policy Guidelines 2014, a Land Allotment Committee (LAC) constituted by the Port Trust Board consisting of Deputy Chairman of the Port, and Heads of Departments of Finance, Estate and Traffic shall determine the market value of land as per the methodology prescribed in clause 13(a). Accordingly, the MBPT has reported about constitution of a Land Allotment Committee (LAC) headed by the Dy. Chairman of the Port and the Heads of Departments of Finance and Traffic and Chief Engineer being the other members.
- (v). (a). Para 13(a) of the Land policy guidelines of July, 2015 prescribes the methodology for determination of market value of the land based on the five factors as prescribed therein. In terms of the said para of the amended Land policy guidelines of 2014, the Land Allotment Committee is to normally take into account the highest of the factors mentioned therein, viz. (i). State Government ready reckoner of land values in the area if available for similar classification/ activities, (ii). Highest rate of actual relevant transactions registered in the last three years in the Port's vicinity with an appropriate annual escalation rate to be approved the Port Trust Board, (iii). Highest accepted tender-cum-auction rate of Port land for similar transactions, updated on the basis of the annual escalation rate approved by the Port Trust Board, (iv). Rate arrived at by an approved valuer appointed for the purpose by the Port and (v). Any other relevant factor as is identified by the Port. The amended Land Policy guidelines of 2014 also stipulates that in case the LAC is not choosing the highest factor, the reasons for the same have to be recorded.



- (b). In this connection, the LAC has observed from the Valuer's Report that there are no actual relevant transactions and tenders in the past three years in the vicinity of the area under reference of such magnitude in nature. Therefore, for the land component, the LAC in its Report has recommended to take into account the value of the land as reflected in the Stamp Duty Ready Reckoner 2016-17 at ₹27100/- per sq.m., which was also considered by the Valuer.
  - (c). Though the MBPT is seen to have adopted the rates based on the single factor of Stamp Duty Ready Reckoner 2016-17 amongst the five factors mentioned in para 13 (a), determining the market value of land based only on a single approach may not always reflect the correct position. Nevertheless, taking into account the position that the recommendation of the LAC has the approval of its Board of Trustees, this Authority is constrained to rely upon the approach adopted by the MBPT in this regard.
- (vi). Clause 13(b) of the guidelines stipulates that Reserve Price in terms of annual lease rent would be arrived, as a percentage of latest market value of land determined based on the five factors in accordance with para 13(a) and that the percentage should not be less than 6% which is to be fixed by the Port Trust Board. Accordingly, the lease rental for the land component has been arrived by the LAC at 6% of the market value of the land at ₹27100/- per sq.m which works out to ₹135.50 per sq.m per month for the land located at the Boiler shop, Loco Repair Shop and the office space adjoining to Boiler Shop. Considering that the Annual Lease Rent derived taking into account the market value of the land as reflected by the Stamp Duty Ready Reckoner has been recommended by the LAC and given that the Board of Trustees of MBPT has approved the recommendation of the LAC, this Authority is inclined to prescribe the Lease Rent for the land under reference at ₹135.50 per sq.m per month.
- (vii). (a). The amended Land Policy Guidelines lay down the procedure and methodology to be followed for determining the market value and lease rental of the port lands. No specific Guidelines are prescribed in Land Policy for fixation of lease rent for the structures owned and constructed by a Port Trust.
- (b). This Authority is statutorily mandated under Section 49(1) of the Major Port Trusts Act, 1963 to frame Scale of Rates (SOR) and conditionalities governing application of the SOR from time to time for any property belonging to or in the possession of a Port Trust. Further, Land as per Section 2(K) of the MPT Act, 1963 includes, inter alia, things attached to the earth or permanently fastened to anything attached to the earth. That being so, the methodology prescribed in the Land Policy Guidelines to determine the market value and reserve price in terms of annual lease rent for port "land" is to be applied mutatis-mutandis for determination of market value and reserve price in terms of lease rent for "buildings" also.
- (c). With regard to fixation of rentals for the structures, it is relevant here to draw reference to the Order no. TAMP/32/2015-MOPT dated 27 February 2016 passed by this Authority fixing rentals for the various port structures of the Mormugao Port Trust (MOPT). To determine the rentals for the structures, the Port had arrived at valuation of structures considering the total value of land and constructed areas adopting the five factors prescribed in the Land Policy Guidelines. The valuer engaged by MOPT had considered the total value of land and constructed areas as the base for arriving the valuation of the structures. Under the cost approach adopted for valuation of structure, the replacement cost (i.e.) the cost of constructing a new structure with same type of construction, same or similar specifications, design, building materials, etc. was computed. To this replacement cost, a suitable discount/ allowance towards the age of the structure, locality and other factors, balance economic life based on the present state, strength, maintenance, was considered. The 'fair market value' of the property was arrived at by MOPT after considering all the discount/ allowance/ depreciation from the cost of a new construction for each of the structure. The approved valuer had confirmed that the methodology followed by them is a standard method for valuation of

properties. The MOPT had also conclusively clarified that the valuation of structure is not the current construction cost or replacement cost of structures, but the present value of the premises. Thus, this Authority in its Order no. TAMP/32/2015-MOPT dated 27 February 2016 had gone with the proposal of the port and prescribed rentals for the structures of MOPT, as proposed by the Port.

- (d). In the case of MBPT, for the structures viz., Loco Repair shop, Temporary office sheds, Boiler shop, Double storey office structure and Extension Office structure to Boiler shop, the Valuer has determined the replacement cost of each of the structure. To arrive at the replacement cost, the Valuer has taken into account the rates of new construction for Municipal Corporation area in Mumbai city for the year 2016-17 and thereafter applied an adjustment factor of 75% to account for construction specifications used in subject MBPT property. In other words, the Valuer has applied a discounting factor of 25% on the new construction cost to account for the lower construction specification at the work shop of MBPT. Thereafter, the said replacement cost has been depreciated over the age of the building to arrive at the depreciated replacement cost of the structure as on 2016-17.
- (e). The methodology adopted by MBPT for valuation of its structures is seen to be comparable to the methodology of valuation of structures adopted by MOPT, as discussed earlier. In view of this position, the methodology adopted in the valuation of structures by MBPT as discussed above, is relied upon.
- (f). However, the LAC, on the ground that the structures are in relatively sound condition considering their good quality teakwood used and steel riveted construction, has rejected the adoption of discounting factor of 25% used by the Valuer to arrive at the market value of the structures. Thereafter, annual rent has been calculated by the LAC at 6% of the value of the structure so determined. The market value for each of the structure as considered by the LAC and the lease rent thereon is tabulated below:

Sr. No.	Particulars	Loco repair shop	Temporary office sheds	Boiler shop	Double storey office structure	Extension office centre
1	Year of construction	1956	1956	1956	1956	1956
2	Age (in years)	60	60	60	60	60
3	Built-up area (in sq.mtr.)	741	59	780	46.86	218
4	Rates of new construction for Municipal corporation area (2016-17) (in ₹)	25000	21250	25000	21250	21250
5	Gross current replacement cost (3 x 4) (in ₹)	18525000	1253750	19500000	995775	4632500
6	Salvage value @ 10% (5 x 10%) (in ₹)	1852500	125375	1950000	99578	463250
7	Life (in years)	90	90	90	90	90
8	Residual life (in years)	30	30	30	30	30
9	Net current replacement cost (5 – 6) (in ₹)	16672500	1128375	17550000	896197	4169250
10	Residual value (9 / 7 x 8) (in ₹)	5557500	376125	5850000	298732.5	1389750
11	Depreciated replacement cost (10 + 6) (in ₹)	7410000	501500	7800000	398310	1853000
12	Lease rental @ 6% per sq.m per month (11 x 6% / 12 months / 3) (in ₹)	50	42.50	50	42.50	42.50

- (viii). Considering that the Lease Rent derived at 6% of the market value of the structure has been recommended by the LAC and given that the Board of Trustees of MBPT has approved the recommendation of the LAC, this Authority is inclined to prescribe the Lease Rent for the various structures viz., Loco repair shop Temporary office sheds, Boiler shop, Double storey office structure and Extension office centre at ₹50/- per sq.m per month, ₹42.50 per sq.m per month, ₹50/- per sq.m per month, ₹42.50 per sq.m per month and ₹42.50 per sq.m per month respectively.
- (ix). Clause 11.2 (h) of the amended Land Policy Guidelines, *interalia*, stipulates about grant of concession upto 75% in lease rent by the ports in the event of allotment of land to government departments which are essential to the functioning of the Port like customs, electricity department, and health department and for core security functions. At the same time, the guidelines also stipulates that such concession can be given for only small extent of land required for core operational purposes imperative for Port functioning and not otherwise and that the issue of granting concession and the quantum is to be decided on a case to case basis by the Port Trust Board, after recording the reasons in writing. This Authority is mandated to prescribe lease rentals for the lands belonging to the Ports. The allotment of the lands and quantum of concession to be granted is to be decided by the Port on a case to case basis, adhering to the provisions of the Land Policy Guidelines. In view of this position, this Authority prescribes the lease rentals for the area under reference, without drawing reference to any particular allottee.
- (x). The MBPT is seen to have proposed a note to the effect that 'Terms and Conditions as per agreement'. In order to ensure that the terms and conditions governing application of the rates have to be in line with the Land Policy Guidelines, the proposed note is replaced with the note that "All the terms and conditions as per the extant Land Policy Guidelines will be applicable".
- (xi). The MBPT has proposed another note to the effect that the rates shall automatically be escalated by 4% per annum after expiry of one year. In this regard, it is relevant here to mention that Clause 13(c) of the Land Policy Guidelines of 2014 gives flexibility to the ports to fix annual escalation which would not be less than 2%. Accordingly, the MBPT has proposed 4% annual escalation. Since the annual escalation rate of 4% is recommended by the LAC, approved by the MBPT Board of Trustees and is as per the provision of the Land Policy Guidelines of 2014, the proposed rate of 4% annual escalation is approved.
- (xii). The MBPT has also proposed a note to the effect that any levy or levies including increase therein of taxes, duties, cess and the hike on account of/ in respect of payable to the State Government or any statutory authority shall be met and paid by the Licensee/ lessee at actual. In this regard, it is to state that the tariff approved by this Authority is exclusive of any taxes and statutory duties. The taxes and statutory duties are to be levied by the Port at the applicable rates on the tariff so approved by this Authority. In view of this position, the note as proposed by the Port is approved.
- (xiii). The annual lease rent shall come into effect after expiry of 30 days from the date of notification of the Order passed in the Gazette of India. Clause 13 (C) of the amended Land Policy Guidelines, 2014 stipulates that the rates will be revised once in every five years by this Authority. Accordingly, a note is prescribed in the Rent Schedule that the annual lease rentals would remain in force for a period of five years.

8.1. In the result, and for the reasons given above, and based on a collective application of mind, this Authority approves the Schedule of lease rental, for allotment of land and structures at Mumbai Port Workshop at Mazgaon, which is attached as **Annex**.

8.2. The Schedule of Lease Rentals shall come into force after expiry of 30 days from the date of notification of the Order passed in the Gazette of India and shall remain in force for a period of five years. The approval accorded shall automatically lapse thereafter unless specifically extended by this Authority.

T. S. BALASUBRAMANIAN, Member (Finance)

[Advt-III/4/Exty./331/17(143)]

**Annex-I****Schedule of Lease Rentals for land and structures at Mumbai Port Trust (MBPT) Workshops,  
Mazagaon.**

Sl. No.	Location	Lease Rentals per Sq. Mt. per month in ₹
<b><u>A.</u></b>	<b><u>Boiler Shop</u></b>	
A.1	Land	135.50
A.2	Roof	50.00
A.3	Office Cabin	42.50
<b><u>B.</u></b>	<b><u>Loco Repair Shop</u></b>	
B.1	Land	135.50
B.2	Roof	50.00
B.3	Office Cabin	42.50
<b><u>C.</u></b>	<b><u>Office Space adjoining to Boiler shop - Extension</u></b>	
C.1	Land	135.50
C.2	Roof	42.50

**Note:-**

1. All the terms and conditions as per the extant Land Policy Guidelines will be applicable.
2. All the rates provided in the above schedule shall get automatically escalated by 4% per annum after expiry of one year.
3. Any levy or levies including increase therein of taxes, duties, cess and the hike, on account of/in respect of Payable to the State Government or any statutory authority shall be met and paid by the Licensee/lessee at actual.
4. The lease rentals shall remain in force for a period of five years from the date of effect of this schedule.